



2025_CBS_07913 OMV_2025044281 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging (van bedrijfsgebouw naar sportclub) - met openbaar onderzoek - Heiveldstraat, 9040 Gent - Tijdelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent tijdelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Military Sport Academy BV met als contactadres Heiveldstraat 172, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025044281) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een functiewijziging (van bedrijfsgebouw naar sportclub)
- Adres: Heiveldstraat 172, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 514C2 en 515X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
5 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bestaande bedrijfsgebouw bevindt zich langs de Heiveldstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een bedrijfsgebouw, grotendeels bestaande uit twee bouwlagen, gelegen in tweede bouworde op ca. 43 m van de rooilijn. Het perceel is ca. 1996 m², de voortuinstrook is quasi volledig verhard (ca. 887 m² betonverharding, ca. 123 m² kiezelverharding).

De aanvraag betreft een regularisatie van een gedeeltelijke functiewijziging binnen het bestaand bedrijfsgebouw. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van 981 m², waarvan 571 m² wordt ingericht voor de uitbating van een sportclub, namelijk de Military Sport Academy (MSA), die zich richt op kleinschalige, groepsgerichte sportbegeleiding. Het overige gedeelte van het bedrijfsgebouw wordt gebruikt als schrijnwerkerij en autobergplaats.

De aanvraag omvat tevens de regularisatie van vier parkeerplaatsen op het terrein, alsook de voorziening van twee fietsrekken voor elk tien fietsen en een opstelplaats voor buitenmaatse fietsen.

Er worden geen ingrijpende bouwkundige aanpassingen voorzien, met uitzondering van een brandwerende wand.

De aanvraag wordt ingediend als tijdelijke functiewijziging, gekoppeld aan de looptijd van het huurcontract met bv MSA, dat loopt tot 1 december 2033.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/07/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame ((1982/068 SA) 1982/174).
- Op 14/09/1995 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van twee magazijnen en het oprichten van een nieuwe stockeerplaats (1995/60087).
- Op 15/07/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van twee magazijnen en oprichten van een opslagplaats met bijbehorende kantoorruimte (1999/60045).
- Op 13/12/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de slooping van een nijverheidsgebouwencomplex (2001/60184).

Verkavelingsvergunningen

Op 01/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (2002 SA 247/00).

Bouwmisdrijven

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer D202574.002 opgemaakt op 5/02/2025 voor:

De hoofdfunctie van het gebouw werd gewijzigd van industrie en bedrijvigheid naar dagrecreatie, met inbegrip van sport door het uitbaten van een sportschool en inrichten van fitnessaccommodatie onder de naam Military Sport Academy.

=> voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van deze functiewijziging.

De dienst Toezicht afdeling bouwtoezicht kan meedelen dat er een verjaarde bouwinbreuk is voor het verharderen van het terrein voor het parkeren van voertuigen.

Hiervoor kan op heden niet meer strafrechtelijk worden opgetreden.

De verjaring heeft echter enkel betrekking op het vorderingsrecht, dit impliceert niet dat hierdoor legaal wordt of een bestaansrecht verkrijgt, met andere woorden de toestand is dus niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Als in de toekomst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor dit pand, zal het college van burgemeester en schepenen enkel de stedenbouwkundig rechtmatige toestand meenemen in de beoordeling van deze aanvraag.

Opmerking: het is niet toegelaten te parkeren aan de linkerzijde van het terrein.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

1. **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 juni 2025 onder ref. 074217-002/EVM/2025:
Besluit:
VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzondere aandachtspunten:
** De publiek toegankelijke inrichting moet brandwerend gecompartmenteerd te zijn van de rest van het gebouw.*
** Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet

in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg **ROZEBROEKEN 1**, goedgekeurd op 17 oktober 1989, in zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven, zone voor koeren en tuinen, zone voor gekoppelde en/of open bebouwing en zone voor voortuinstraken

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

- **Hoofdbestemming:** Het project is niet in overeenstemming met de bestemming zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven.

De hoofdfunctie van het gebouw werd gewijzigd van industrie en bedrijvigheid naar dagrecreatie, met inbegrip van sport. De totale oppervlakte van de zonebestemming ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven bedraagt ca. 1163 m². De nieuwe functie neemt een oppervlakte van ca. 571 m² in, ofwel 49 % van de zoneoppervlakte. De rest van het bedrijfsgebouw blijft in gebruik voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid (schrijnwerkerij) en het stallen van voertuigen.

De functiewijziging betreft een afwijking op de bestemmingsvoorschriften, bijgevolg kan een afwijking alleen verleend worden op basis van **Artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening dat bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- 4) Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De hoofdbestemming volgens het BPA is een kwetsbare stedelijke functie (KMO's en ateliers), waardoor we niet van deze hoofdbestemming afwijken ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%. Aangezien de nieuwe functie 49 % van de zoneoppervlakte inneemt, is de hoofdbestemming nog intact.

De afwijking op het BPA kan voor de functie van dagrecreatie (sport) worden toegestaan in het kader van verweving op niveau van de zone voor niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid.
Minstens 50 % van de zoneoppervlakte is gereserveerd voor de hoofdbestemming. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

4.2. Vergunde verkavelingen

Het voorste gedeelte van het perceel is gelegen in de verkaveling 2002 SA 247/00 dd. 01/08/2002, in zone voor halfopen bebouwing, zone voor tuinen en koeren en voorbouwzone. Het project situeert zich buiten de contour van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een loods.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire

bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 juni 2025 tot en met 9 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren/opmerkingen worden als volgt samengevat:

1. Hinder naar de omgeving en geluidshinder
2 bezwaren/ bezorgdheden betreffen de impact op de omgeving. De bezwaarindieners vinden de functie wel inpasbaar maar er is bezorgdheid over lawaaioverlast (reeds voorgevallen) wanneer er met de garagepoort open gesport wordt en er bijhorende muziek wordt gespeeld.
Meer specifiek betreft 1 bezwaarschrift eerder een vraag om volgende zaken te respecteren om de hinder naar de omgeving te beperken:
 - geen sportactiviteiten op de oprit/parking van het gebouw;
 - geen muzikale omlijsting tijdens/na het sporten;
 - geen horeca-uitbating of privé-feesten;
 - geen oneigenlijk gebruik van brand-/vlucht-deuren.
2. Verklaring eigenaar
1 van de bezwaarschriften betreft een verklaring van een van de eigenaars met het akkoord voor de verhuring, en de vraag om de functiewijziging effectief maar tijdelijk toe te staan en te beperken tot maximaal 50 %.

3. Impact op gelijkaardige aanvragen

1 bezwaarindieners is de functie wel genegen en vindt dit een belangrijke meerwaarde voor het woonweefsel. Hij wil echter in de toekomst en in de nabije omgeving zelf een gelijkaardige functie opstarten. De vrees is dat met het toestaan van deze aanvraag, er in de toekomst geen ruimte meer zal zijn om nog zo een functie toe te staan in deze omgeving.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Deze bezwaren zijn terecht, maar kunnen niet als bijzondere voorwaarde gekoppeld worden aan deze omgevingsvergunning. Het spreekt voor zich dat de nieuwe functie rekening moet houden met de nabije omgeving, in het bijzonder omdat het gebouw gelegen is in tweede bouwzone en dus palend aan meerdere tuinen. Indien er geluidsuitzendingen of evenementen in of rond het gebouw plaatsvinden dient er voldaan worden aan de algemene regels uit de Vlaamse Regulerende.

Indien er nog geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent of de lokale politie.

2/ De vergunning wordt tijdelijk verleend, en als voorwaarde wordt ook opgelegd dat de nieuwe functie maximaal 50 % van de oppervlakte mag innemen.

3/ Dit is eerder een economisch bezwaar, en is niet van stedenbouwkundige aard. Elke bouwplanvraag wordt individueel beoordeeld, en is onder meer afhankelijk van parameters zoals de planologische context, de draagkracht van het perceel, de impact op de omgeving, de impact op mobiliteit. We kunnen in dit dossier geen uitspraak doen over andere bouwprojecten.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

De aanvraag betreft een gedeeltelijke en tijdelijke functiewijziging van een bestaande loods voor ambachtelijke bedrijven, momenteel voor meer dan de helft in gebruik door de sportclub MSA. Door de schaarste aan ruimte voor bedrijven in Gent en de hoge vraag van bedrijven naar ruimte om te ondernemen is het belangrijk de functie ambachtelijke bedrijvigheid te beschermen.

Een tijdelijke invulling als sportvoorziening kan evenwel aanvaard worden. Sport is een maatschappelijke relevante functie die goed verweefbaar is met het stedelijk woongebied. Sport heeft een algemeen positieve impact op de gezondheid van de bevolking, en kan ook bijdragen tot de sociale cohesie van de lokale omgeving. De gedeeltelijke invulling van dit gebouw als sportclub kunnen we zien als een ondergeschikte functie zien binnen de zone voor bedrijvigheid, waarbij de economische functie van het gebied blijft primeren, en die ook de ontwikkeling van het gebied niet hypothekeert in het huidige gebruik noch naar de toekomst toe. De functies zijn verweefbaar, wat in lijn ligt met de nota Ruimtelijk Rendement.

De mogelijkheid blijft bestaan om het gebouw later terug als bedrijfsgebouw om te vormen. Door het feit dat de bijkomende functie beperkt wordt in tijd, is er nog de garantie dat na het eindigen van de nieuwe functie, de oorspronkelijke functie kan herleven. De functie ambachtelijke bedrijvigheid dient de hoofdfunctie te blijven. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Mobiliteit

Volgens de parkeerrichtlijnen wordt er onvoldoende parkeerplaats voorzien op het eigen terrein.

In de verantwoordingsnota wordt aangehaald dat personeelsleden verder in de omgeving dienen te parkeren, dit is **niet** aanvaardbaar. De parkeerplaatsen op het openbaar domein mogen niet gebruikt worden om de eigen parkeerdruk op te vangen. Dit dient op het eigen terrein te gebeuren om de verkeersleefbaarheid op en rond het project te bewaken.

Op basis van de informatie uit het dossier kunnen we niet concreet bepalen hoeveel bezoekers en hoeveel personeelsleden zich op welke manier verplaatsen, maar het merendeel zou zich te voet of met de fiets verplaatsen. Er dienen evenwel meer autoparkeerplaatsen voorzien te worden op eigen terrein voor zowel bezoekers en personeelsleden. Volgens de richtlijnen zouden er minstens 10 autoparkeerplaatsen moeten voorzien worden. Gelet op het profiel van de club lijkt dit een overschatting, maar in ieder geval is er wel nog ruimte ter hoogte van de bestaande 4 autoparkeerplaatsen om daar nog extra plaatsen te voorzien. Daar dienen nog minstens 4 extra autostaanplaatsen voorzien te worden, tenzij aangetoond wordt dat dit niet nodig of niet haalbaar is. Hiervoor dient een nota nagestuurd te worden naar de diensten stedenbouw en het Mobiliteitsbedrijf.

Daarnaast vragen we om minstens 2 fietsparkeerplaatsen voor personeelsleden te voorzien, die afsluitbaar en overdekt zijn. Deze kunnen vrij éénvoudig in het pand voorzien worden.

Tenslotte moeten de plaatsen voor buitenmaatse fietsen op de grond gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen. Dit kan door de parkeervakken met wit te omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen te markeren met een opvallende kleur.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025044281_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging (van bedrijfsgebouw naar sportclub) aan Military Sport Academy bv (O.N.:0505608936) gelegen te Heiveldstraat 172, 9040 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Verleent de vergunning voor bepaalde duur tot 1 december 2033.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Tijdelijkheid

Deze vergunning wordt verleend tot 1 december 2033, ofwel tot het einde van het huurcontract van MSA.

Verhouding hoofdfunctie bedrijvigheid – nevenfunctie

De functie ambachtelijke bedrijvigheid dient de hoofdfunctie te blijven: minstens 50 % van de zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven moet in functie van die bestemming voorbehouden blijven.

Advies brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 juni 2025 met kenmerk 074217-002/EVM/2025).

Parkeervoorzieningen

- Er dienen minstens 4 extra autostaanplaatsen voorzien te worden.
- Er dienen minstens 2 fietsparkeerplaatsen voor personeelsleden, die afsluitbaar en overdekt zijn, voorzien te worden.
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen op de grond gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluidshinder

Indien er geluidsuitzendingen of evenementen in of rond het gebouw plaatsvinden dient er voldaan worden aan de algemene regels uit de Vlaamse Regelgeving (hoofdstuk 6.7 van VLAREM II) die, vrij vertaald, stelt dat:

1. Het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, mag niet hoger zijn dan 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LAmaz,slow (~piekniveau). Als het 'piekniveau' niet overschreden wordt, wordt geacht voldaan te zijn aan 'het energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten'.

2. In de woningen in de buurt mag het 'piekniveau' veroorzaakt door de muziek: niet hoger zijn dan 5 dB(A) boven het achtergrondgeluid, indien dit lager is dan 30 dB(A); niet hoger zijn dan 35 dB (A), indien het achtergrondgeluid ligt tussen 30 en 35 dB(A); niet hoger zijn dan het achtergrondgeluid indien dit hoger is dan 35 dB (A). Het 'achtergrondgeluid in de woning in de buurt' wordt gemeten als LA95,5min bij uitschakeling van alle muziekbronnen. Het 'piekniveau in de woning in de buurt' wordt gemeten als LAeq,1s, max. Indicatief kan voor het achtergrondgeluid en het piekniveau vermeld in deze paragraaf de parameter LA,slow max gebruikt worden.

Op deze algemene regel kan maximum 12 gelegenheden per jaar en 2 gelegenheden per maand een uitzondering gemaakt worden. Dergelijke uitzondering wordt – al dan niet – toegestaan door het college van burgemeester en schepenen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de

volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
 - 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
 - 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.
- § 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
- Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u

de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_07913 - OMV_2025044281 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging (van bedrijfsgebouw naar sportclub) - met openbaar onderzoek - Heiveldstraat, 9040 Gent - Tijdelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025044281

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_H172_I_B_01.pdf	ZQ9V8PqM779IrDsdKUafHg==
BA_H172_I_V_01.pdf	ihEfOY/z4KmfoOuXbzeKCw==
BA_H172_I_N_01.pdf	/eJwq+1PiEUGSGVFPWDxpQ==
BA_H172_P_N_01.pdf	B0w8HUurlCOd0q4sZblmXQ==
BA_H172_P_V_01.pdf	SI+ORnmMNJfBhId8VHR00w==
BA_H172_P_B_01.pdf	gCMI/Gng5npfNeW6JBvQ+Q==
BA_4Parkeerplaatsen_I_V_01.pdf	Yh4Pte8zTGvhBBjsXu8sjg==
BA_4Parkeerplaatsen_I_B_01.pdf	G+F9dLXIWFRNmNw3rt/0VQ==
BA_4Parkeerplaatsen_I_N_01.pdf	kKkm4Uo66Jpovx+Yi6DSnw==
BA_H172_G_B_02_noord.pdf	HSVumWX491+GK1E6G1n9pQ==
BA_H172_G_B_04_oost.pdf	Uijs17AWZG07Kg8xco6t6A==
BA_H172_G_B_03_west.pdf	NQOWbgHspQOIF5WKKZsPOQ==
BA_H172_G_B_01_zuid.pdf	1LVhuJ8yOTADHaXLFwn/zg==